

A VIDA DOS EDIFÍCIOS: A MANUTENÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO DA UNIVERSIDADE DO PORTO¹

Rui Jorge Garcia Ramos | *Vice-reitor para o Património Edificado, Desenvolvimento Sustentável e Bem-estar da Universidade do Porto*

1.

A grande dimensão do património imobiliário da Universidade do Porto (UP), quer na sua extensão e dispersão territoriais, quer na quantidade e superfície construída dos edifícios, permite constatar que se trata de uma das maiores e influentes instituições da cidade e do grande Porto. Isto significa dizer que a UP é responsável pela urbanização e construção de vastas parcelas de cidade, que lhe conferem uma posição excecional na configuração desses tecidos urbanos e nas dinâmicas sociais e económicas que envolvem. Por isto, a UP assume-se como um parceiro fundamental na fileira dos agentes que atualmente definem e caracterizam a cidade do Porto, contribuindo para a sua qualidade de vida.

2.

É importante refletir sobre esta posição, observando os dados que a sustentam. A UP é constituída por 14 faculdades, tem cerca de 35 centros de investigação UP, 14 institutos de investigação (com autonomia administrativa e financeira), 9 residências estudantis com um total de 1.038 camas, 1 planetário, 1 estádio universitário e diversos ginnodesportivos, possui ainda a Galeria da Biodiversidade que integra o museu da UP e o Jardim Botânico, a Fundação Instituto Arquitecto José Marques da Silva, o Club Universitário do Porto, os parques verdes da Quinta de Lamas e o Parque Central da Asprela (ainda em construção), o Solar Quinta de Lamas (em recuperação), a Casa Abel Salazar, o Parque de Ciência e Tecnologia da Universidade do Porto (UPTEC) e a Porto Business School (PBS/ University of Porto). Estas instalações são distribuídas pelo Porto e Matosinhos, em 4 polos universitários- Centro, Campo Alegre, Asprela e, o mais recente, do Mar. Tem também instalações localizadas em Vila Nova de Gaia, como a Casa Soares dos Reis e mais de 27,6 ha que são ocupados pelo Instituto Geofísico, na Serra do Pilar, e pelo Observatório Astronómico Professor Manuel de Barros, no Monte da Virgem. Ainda a Norte, em Vairão, são ocupados 13,8 ha de área rural, onde se situa o conglomerado das ciências

¹ Comunicação apresentada em 21 de Outubro de 2016, no colóquio realizado na Casa das Artes, "Saber Manter os Edifícios: Pensar, Desenhar, Construir", organizado pelo Centro de Estudos de Edifícios em Serviços da Faculdade Engenharia e pelo Centro de Estudos de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.

veterinárias (ICBAS), das ciências agrárias (FCUP) e diversos institutos de investigação na área da biodiversidade e da biologia evolutiva. Encontramos, entre o vasto património da UP, ainda uma salina, em Aveiro, ou parte de um prédio, em Lisboa.

Este elenco permite contabilizar mais de 150 unidades de gestão patrimonial (já agrupando diversos artigos matriciais), o que corresponde a 511.191 m² edificadas (área bruta de construção), com 864.855 m² de terreno urbanizado privativo.

Isto serve 31.530 estudantes (inscritos no ano letivo 2015/2016 em cursos conferentes de grau); destes 3.401 são estrangeiros, 2.365 docentes e investigadores e 1.577 trabalhadores não docentes (Balanço Social de 2016).

Globalmente a UP gera fluxos diários de mais de 50.000 movimentos de pessoas na área do grande Porto.

3.

Trata-se assim de uma gestão da manutenção de enorme complexidade para a Reitoria. Embora cabendo às unidades constitutivas da UP- com "auto de afetação" das instalações no âmbito da sua autonomia- a responsabilidade da manutenção das suas edificações e equipamentos, estas articulam com o Serviço de Instalações e Infraestruturas², tutelado pela vice-reitoria respetiva e de acordo com a política reitoral, a programação do investimento de recursos financeiros e, consequentemente, a programação da condução das empreitadas necessárias.

Esta coordenação com as unidades é marcada por a Reitoria ser a única entidade competente para contratar (nos termos do Código da Contratação Pública) e por representar, nesse papel, a Universidade como dono de obra, atividade que articula com as respetivas direções das unidades e com os seus utilizadores.

Isto traduz-se para a Reitoria numa vasta fileira de procedimentos técnicos e administrativos, assentes nas boas práticas para a garantia da qualidade, da salvaguarda do interesse público e da legalidade, apesar da autonomia financeira e de gestão conferida às diversas unidades, como, por exemplo, Unidades Orgânicas, Serviços Autónomos e a outros organismos constitutivos da UP. Assim, o papel da Reitoria, nesta área, joga-se num equilíbrio, entre delinear e concertar uma política geral para a Universidade e as necessidades verificadas e negociadas com cada direção das unidades de acordo com a sua autonomia. Nesta perspetiva, por ano (2015), a Reitoria gere, em estreita articulação com as diversas unidades, como já referido, cerca de 30 operações, o que equivale dizer que são abertos, aproximadamente, 200 procedimentos de projeto & empreitada & obra, num valor global de cerca de 22 milhões de euros de encargos (de financiamento próprio e/ou externo), acumulados.

² Este Serviço da Reitoria é organizado em três unidades: Gestão da Manutenção, Gestão de Projetos e Empreitadas e Gestão Energética, Ambiental e de Higiene e Segurança no Trabalho.

O que significa acompanhar como cliente e dono de obra 200 empreitadas ou prestações de serviço, que podem ir de grandes estaleiros para obras complexas, ou de gestão de condições técnicas para a manutenção de infraestruturas, até intervenções, aparentemente menores, como "podar árvores", de controlo sanitário, de segurança ou de manutenção legal de postos de transformação ou de grupos geradores de eletrogéneo. Tais ações implicam recursos humanos capazes de gerir, por ano, cerca de 200 relatórios de fiscalização, aplicar regras de gestão financeira a 200 contratos, gerir múltiplos documentos bancários, assegurar um elevadíssimo número de garantias de obra e de estar presente em diversas frentes de obra a decorrer simultaneamente, interagindo com dezenas de clientes/utentes, arquitetos, engenheiros, fiscais, fornecedores e empreiteiros.

4.

Neste momento decorre a profunda adaptação dos serviços e dos órgãos decisores para a passagem de uma estrutura orientada para a construção de novos edifícios, para uma estrutura vocacionada para a manutenção dos edifícios existentes. Os novos estaleiros são reduzidos, o que abre uma nova perspetiva sobre o património edificado e, especialmente, sobre a ideia que se tinha do que é património. Uma ideia que estava relacionada com algo distante no tempo, perdida nas malhas da história e identificada com os chamados edifícios antigos, que agora se torna presente no quotidiano da gestão dos edifícios e na sua manutenção exigente (não amadora), regular e programada, principalmente nas mais novas edificações de grande sofisticação infraestrutural.

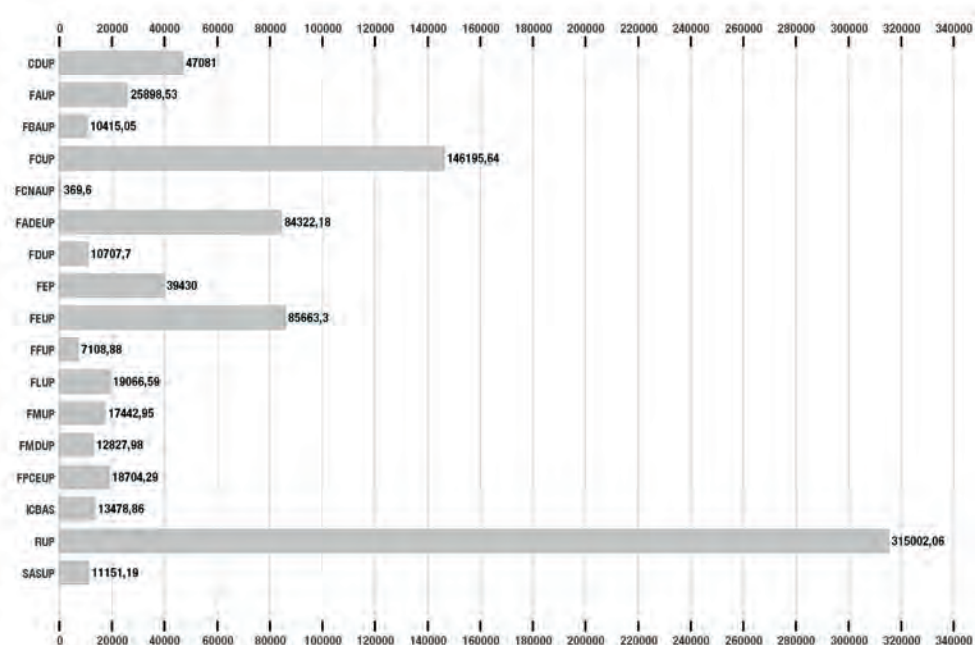
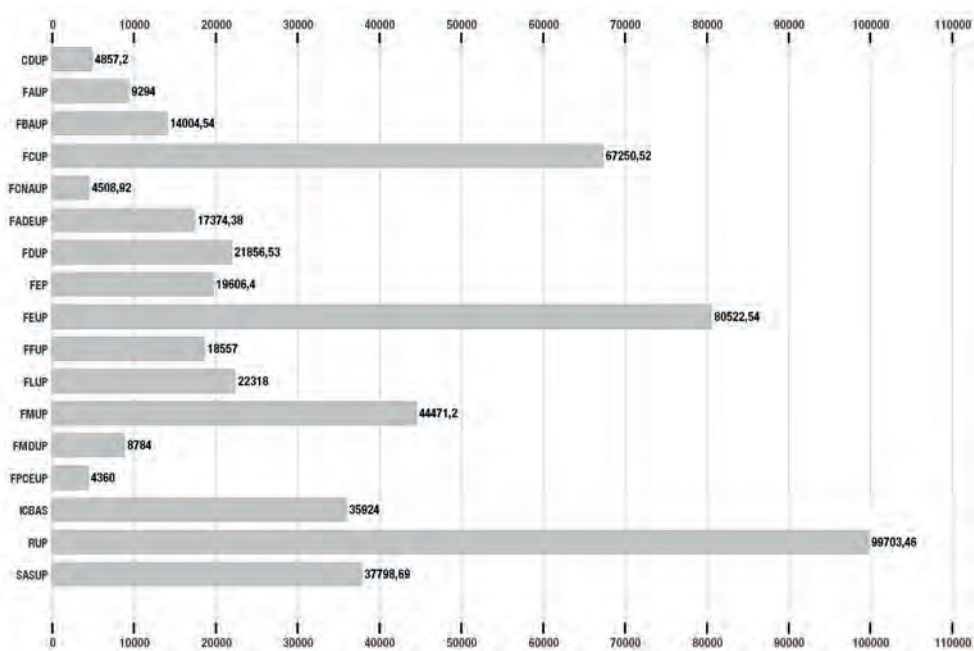
Colocam-se então novos problemas ou, pelo menos, é dada primazia a algumas questões. Como se cuida deste vasto património edificado e urbanizado? Como se mantém, no tempo, a sua integridade física e operacional? Como se gere a sua diversidade? Como se coordena o investimento financeiro e técnico para a sua manutenção? Que afetação é necessária de recursos humanos especializados? As direções das unidades estão preparadas para assegurarem uma manutenção exigente tecnicamente e complexa nos seus procedimentos?

5.

Até há pouco tempo havia, na melhor das situações, uma política reativa de intervenção no património edificado. A estratégia era socorrer; avariava um equipamento ou deteriorava-se um edifício, logo arranjava-se, ou, em certos casos, era simplesmente abandonado. Com o equipamento agora inútil ou com o edifício sem as suas características iniciais, delapidava-se uma funcionalidade que inevitavelmente se traduzia na perda de qualidade da instalação, numa ação que se propaga numa cadeia de degradação irreversível.

Rapidamente se entende que este tipo de assistência reativa, pondo em prática o Código de Contratação Pública, é um processo lento, moroso, que não é satisfatório, obriga à interrupção de serviços, desqualifica os edifícios, é sempre parcial no seu modo de intervenção e que, legalmente, não pode ser acrescida por sucessivas novas empreitadas. Sobretudo, gera um problema perturbador da boa gestão e é causa da baixa eficácia e durabilidade destas

SABER MANTER OS EDIFÍCIOS: PENSAR, DESENHAR, CONSTRUIR



1. Área bruta de construção afeta num total de 511.191,38 m² (2017). Área de terreno afeto num total de 864.865,80 m² (2017).

intervensões parcelares. Mas também- este é um aspeto essencial porque não permite planear as intervenções, nem é possível construir uma política orçamental que as sustente... por se estar sempre a "apagar fogos" e, cada vez mais, em condições complexas. Já não é só, por exemplo, uma telha que se parte e que necessita de ser substituída quando começam as chuvas, mas sobretudo reparações/manutenções mais vastas, com múltiplas patologias, com intervenções muito especializadas que recorrem a diferentes equipas técnicas, o que significa dizer que são necessários projetos e adjudicações mais demoradas e complicadas.

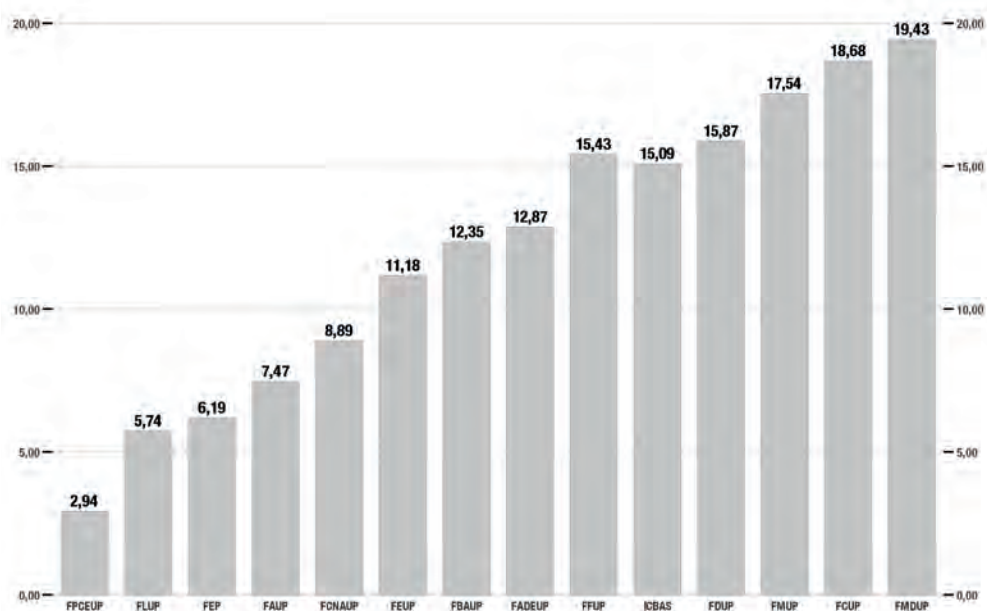
Verifica-se que estas situações complexas têm tendência a agravar-se muito rapidamente em edifícios mais recentes, dependentes de sistemas, por vezes, frágeis, ligados a lógicas de consumo (gastar e deitar fora), ou a sistemas infraestruturais sofisticados, geralmente interligados: eletricidade com mecânica; mecânica com segurança; segurança com gestão centralizada ou com sistemas de AVAC, etc. Esta constatação deve ser matéria de reflexão de todos: o património edificado recente é mais exigente na sua manutenção do que em edifícios mais "antigos"? A sua durabilidade é tendencialmente menor? O seu crescente custo de operação e dependente de terceiros é proporcional ao aumento de conforto? A qualidade vs custo integral- ou seja, desde o custo da construção, até à utilização/operação durante 10 ou 20 anos- é sustentável no tempo longo?

6.

Nestes últimos tempos os serviços da Reitoria e as direções das unidades têm feito uma caminhada que não é fácil, porque antes de mais, envolve uma mudança de mentalidade e uma mudança dos processos de gestão. Especialmente nestes três últimos anos (num movimento já iniciado pela anterior tutela da vice-reitoria) tem-se vindo a passar de uma operação baseada numa manutenção reativa (caso a caso, conforme as urgências) para uma manutenção preventiva (planeada nas intervenções e no investimento). Passagem que não é fácil! Antes de mais, porque exige outra atitude no planeamento atempado das intervenções e na organização da gestão dos edifícios... enfim, globalmente, outra atitude face à gestão, quer da Reitoria, quer das direções das unidades.

Isto significa, por exemplo, que as equipas de gestão devem conhecer bem, muito bem, os sistemas edificados que têm nas mãos. O que exige a identificação dos problemas em todos os aspetos: formais, construtivos, infraestruturais e até legais. O que só deverá acontecer se a equipa de gestão se sentirem confortáveis com as mediadas que planeiam.

E isto só é possível com recursos humanos com formação especializada e capacidade de intervenção. Percebe-se que não seja fácil a um docente, por exemplo, da Faculdade de Psicologia e Ciências da Educação, conhecer a relação da alimentação elétrica de emergência com a desenfumagem automática determinada pela central de segurança contra incêndios. A resposta a estas dificuldades não pode ser centralizadora, apesar de se poderem organizar recursos partilhados, com base na vizinhança dos edifícios e em respostas a necessidades comuns. Percebe-se, pelo contrário, que tem de haver quadros técnicos



2. Área bruta de construção (m²) por aluno inscrito em 2015/2016 (inclui mobilidade) na unidade orgânica.

locais, em cada unidade, que conhecem *in loco* o edifício e os seus equipamentos, para gerir, planear e executar (ou acompanhar) as intervenções necessárias com o apoio dos órgãos decisores. Mas para que tudo isto seja possível tem de existir uma dotação orçamental (plurianual) para a manutenção dos edifícios. Aspeto sensível quando se enfrenta uma redução contínua do financiamento da UP através do Orçamento de Estado de 2010 a 2015, sendo em 2015, relativo a 2014, de cerca de -2,7%.

7.

Contudo, mesmo neste cenário difícil e de constrangimento, o Reitor da Universidade do Porto lançou o debate sobre o futuro do património edificado que, neste momento, pela primeira vez, permitiu consagrar uma percentagem significativa (cerca de 1,6%) dos recursos financeiros da UP para a programação de uma política de manutenção e de reabilitação do edificado.

Assim, pela primeira vez, a UP (com a Reitoria, as Unidades Orgânicas e outras unidades constitutivas) pode começar a dar os primeiros passos para um quadro de ação no património edificado baseada numa política de intervenção concertada e plurianual, com orçamento e recursos humanos tendencialmente especializados.

8.

Estas condições são com certeza determinantes para a qualificação da ação da UP no domínio do património e da sua manutenção. Mas julgamos que, ao pretender discutir-se temas como manutenção, sustentabilidade ou segurança, a questão deve começar por ser colocada anteriormente, em outras fases de trabalho, em fases prévias à obra concluída e à necessidade de intervenção na manutenção do património edificado.

Isto é, o problema da manutenção de um edifício deve ser colocado no projeto, deve ser colocado na conceção, antes da construção, na conceção da arquitetura, das especialidades e da inserção urbana.

Não existem dúvidas que uma manutenção eficiente só pode ser alcançada se for alterado o processo de elaboração do projeto arquitetónico e das especialidades. As opções tomadas em projeto - agora só olhando para o projeto arquitetónico - são determinantes para a futura condução da vida do edifício. Por exemplo, questões como o Tipo e a Morfologia do edifício, a Volumetria edificada ou, ainda, relativas aos materiais e à sua utilização na construção. Repare-se como edifícios com "planta central" ou com "planta em árvore" são radicalmente diferentes, não só na imagem e no espaço que proporcionam, mas também nas consequências totalmente diferentes no uso e funcionalidade e na sua manutenção futura.

Esta defesa da importância do projeto como instrumento preliminar na determinação da vida de um edifício é, obviamente, um problema sensível, com implicações na introdução de parâmetros e de critérios de avaliação do projeto e da sua validação através da solução projetada. Esta avaliação não é comum, e exige também um cliente forte. Ou seja, um cliente esclarecido, bem assessorado, com tempo para estabelecer canais de interação com todos os futuros

utentes... porque sabemos que coisas aparentemente simples ou banais, têm profundos segredos, demorando tempo até amadurecerem corretamente nos projetos. Mas será este um tema para outro momento.

Mas face à complexidade e aos sofisticados processos de interação, brevemente aqui referidos, importa também concluir de forma positiva, otimista relativamente ao futuro, citando uma recente intervenção de Alejandro Aravena (Prémio Pritzker em 2016), que a propósito do problema sustentabilidade dos edifícios afirmava que, antes de mais, a "sustentabilidade é o rigoroso uso do senso comum". De igual forma podíamos dizer que a boa manutenção dos edifícios é o rigoroso uso do senso comum.

Se todos assim procedermos, com rigoroso uso do senso comum, daremos um grande contributo para a longa vida dos edifícios que temos em mãos.

Porto, 21 de Outubro de 2016